



Правительство Москвы
Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы



ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ГОРОДА МОСКВЫ «НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА
ГОРОДА МОСКВЫ» (ГАУ «ИНСТИТУТ ГЕНПЛАНА МОСКВЫ»)

Генеральный проектировщик:
АПО ТР

Муниципальный контракт № 72
Договор № 28-16/476-44

**«ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЮГО-ЗАПАДНОГО РАЙОНА ГОРОДА
ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: УЛ. 4-Я
ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНАЯ – ПР. МИРА – УЛ. ШОССЕЙНАЯ – ПЕР. 2-Й
ЛУГОВОЙ – ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНАЯ МАГИСТРАЛЬ»**

Положения о характеристиках планируемого развития территории
Положения об очередности планируемого развития территории

Утверждаемая часть проекта планировки территории

Том № 1

Экземпляр №

Заказчик: Департамент архитектуры
и градостроительства города
Южно-Сахалинска

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
«НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА
ГОРОДА МОСКВЫ» (ГАУ «ИНСТИТУТ ГЕНПЛАНА МОСКВЫ»)

Генеральный проектировщик:
АПО ТР

Муниципальный контракт № 72
Договор № 28-16/476-44

**«ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЮГО-ЗАПАДНОГО РАЙОНА ГОРОДА
ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: УЛ. 4-Я ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНАЯ
– ПР. МИРА – УЛ. ШОССЕЙНАЯ – ПЕР. 2-Й ЛУГОВОЙ –
ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНАЯ МАГИСТРАЛЬ»**

Утверждаемая часть проекта планировки территории

Том № 1

Экземпляр №

Первый заместитель директора
по производственным вопросам

Главный инженер

/ Заместитель директора по развитию

/ Руководитель АПО ТР

/ Руководитель НПО ТиД

Руководитель ПОИИ

Руководитель НПО «Экология»

/ Руководитель НПО ЭГиСР

Начальник СПМ ГО и ЧС



О.Д. Григорьев

М.Г. Крестмейн

Л.В. Акопов

А.А. Котенков

И.А. Бахирев

А.С. Рябов

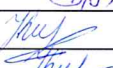


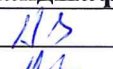
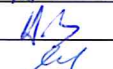
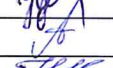
Е.В. Лебедева


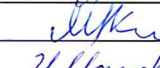

С.В. Головин

А.Р. Юдинцов

«Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории юго-западного района города Южно-Сахалинска в границах: ул. 4-я Железнодорожная – пр. Мира – ул. Шоссейная – пер.2-й Луговой – Железнодорожная магистраль»

Работа выполнена коллективом в составе:

№ п/п	Занимаемая должность	Подпись	Ф.И.О.
И. Авторы работы в целом			
АПО Территориального развития			
1.1.	Начальник АПМ № 3		П.Н. Быстров
1.2.	ГАП		И.Р. Корбел
1.3.	Главный специалист		Е.М. Храмцова
1.4.	Ведущий архитектор		А.Д. Панкова
1.5.	Архитектор I категории		А.П. Тао
II. Авторы разделов			
НПО «Экология»			
Мастерская развития зеленого фонда и ландшафтного проектирования			
2.1.	Начальник МРЗФиЛП		А.А. Минин
2.2.	Зам. начальника		М.А. Удрас
2.3.	Главный инженер проектов		М.Н. Киреева
2.4.	Главный специалист		И.А. Косарева
2.5.	Ведущий архитектор		Л.В. Хохлова
2.6.	Ведущий инженер		А.С. Стельмах
2.7.	Ведущий инженер		С.А. Жолудев
2.8.	Ведущий инженер		Н.Н. Ракова
НПО «Экология»			
Мастерская охраны окружающей среды			
2.9.	Начальник МООС		Е.И. Львовская
2.10.	Ст. научный сотрудник, к.г.-м.н.		О.Ю. Кузнецова
2.11.	Ст. научный сотрудник, к.б.н.		А.В. Харлашина
2.12.	Начальник сектора		С.И. Сахарова
2.13.	Ведущий инженер		Е.В. Уколова
2.14.	Главный инженер проектов		Т.С. Арефьева
2.15.	Начальник ИЛ, к.т.н.		Н.К. Кирюшина
2.16.	Ст. научный сотрудник ИЛ		И.А. Гончаренко
2.17.	Ведущий инженер		В.В. Караковский
НПО Экономики градостроительства и стратегических разработок			
2.18.	Начальник сектора ИМиСИ		А.И. Корябкина
2.19.	Начальник сектора ППРОиТО		О.В. Пашенко
НПО Транспорта и дорог			
2.20.	Зам. руководителя НПО Тид		Т.В. Сигаева
2.21.	Начальник мастерской РГТС и ОДД		С.Э. Канеп
2.22.	Начальник сектора РГТС, к.т.н.		Н.Ю. Кармадонова
2.23.	Начальник сектора ОДД		М.А. Мигалева
2.24.	Главный инженер проекта		А.Л. Дергачев
2.25.	Главный инженер проекта		Ф.В. Костылев
2.26.	Главный специалист		А.Г. Березнева
2.27.	Главный специалист		Л.Я. Гришков
2.28.	Главный специалист		М.Г. Транцева

№ п/п	Занимаемая должность	Подпись	Ф.И.О.
2.29.	Главный специалист		А.П. Етрухин
2.30.	Главный специалист		Н.О. Зимовская
2.31.	Ведущий инженер		М.В. Савочкина
2.32.	Ведущий инженер		Е.Е. Семеновых
2.33.	Инженер 1 категории		О.В. Стручков
2.34.	Инженер 2 категории		А.А. Мингазов
ПО Инженерной инфраструктуры			
2.35.	Заместитель руководителя ПОИИ		О.Б. Воронцова
2.36.	Начальник мастерской ВК		И.И. Рябикина
2.37.	Начальник мастерской ТЭК		А.А. Буров
2.38.	Главный инженер проектов		В.М. Веткина
2.39.	Главный специалист		Г.В. Ермакова
2.40.	Главный специалист		О.Н. Пивоварова
2.41.	Главный специалист		И.В. Владимирова
2.42.	Главный специалист		С.Е. Колединский
2.43.	Главный специалист		Н.С. Сладкова
2.44.	Ведущий инженер		А.В. Душенькина
2.45.	Ведущий инженер		М.А. Котков
2.46.	Ведущий инженер		И.М. Магомедова
2.47.	Ведущий инженер		М.А. Рагимова
2.48.	Ведущий инженер		А.С. Мишкин
2.49.	Инженер 2 категории		А.В. Мехнецов
Сектор проектирования мероприятий гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций			
2.50.	ГИП		А.Б. Алексеев
2.51.	ГИП		С.С. Шкерис

«Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории юго-западного района города Южно-Сахалинска в границах: ул. 4-я Железнодорожная – пр. Мира – ул. Шоссейная – пер.2-й Луговой – Железнодорожная магистраль»

Состав сдаваемых материалов

№ тома	Наименование материалов	Название чертежей
1	2	3
Том 1	Пояснительная записка: «Утверждаемая часть проекта планировки территории», на ____ листах	1. Чертеж планировки территории, М 1:2000, 1 чертёж на 1 л. (в папке).
Том 2	Пояснительная записка: «Материалы по обоснованию проекта планировки территории», на ____ листах	<ol style="list-style-type: none"> 1. Схема архитектурно-планировочной организации территории, М 1:2000, 1 чертёж на 1 л. (в папке). 2. Схема комплексной оценки перспективного состояния окружающей среды, М 1:2000, 1 чертёж на 1 л. (в папке). 3. Схема основных мероприятий по охране окружающей среды, М 1:2000, 1 чертёж на 1 л. (в папке) 4. Схема организации улично-дорожной сети и схема организации движения транспорта (проект), М 1:2000, 1 чертёж на 1 л. (в папке). 5. Проектируемые поперечные профили участков улично-дорожной сети М 1:200. 6. План красных линий, М 1:2000, 1 чертёж на 1 л. (в папке). 7. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:2000. 1 чертёж на 1 л. (в папке). 8. Схема размещения инженерных сетей и сооружений (проект), М 1:2000, 1 чертёж на 1 л. (в папке). 9. Схема инженерно-технических мероприятий ГО и ЧС, М 1:2000, 1 чертёж на 1 л. (в папке). 10. Схема проектные предложения по установлению границ озелененных территорий общего пользования, М 1:2000, 1 чертёж на 1 л. (в папке). 11. Схема основных природоохранных и благоустроительных мероприятий на озелененных территориях общего пользования, М 1:2000, 1 чертёж на 1 л. (в папке). 12. Схема планировочное решение территории с отображением очередности реализации проекта планировки территории и источников финансирования, М 1:2000, 1 чертёж на 1 л. (в папке).
Том 3	Пояснительная записка: «Утверждаемая часть проекта межевания территории», на ____ листах	<ol style="list-style-type: none"> 1. Чертеж межевания территории, этап 1, М 1:2000, 1 чертёж на 1 л. (в папке). 2. Чертеж межевания территории, этап 2, М 1:2000, 1 чертёж на 1 л. (в папке). 3. Чертеж межевания территории, этап 3, М 1:2000, 1 чертёж на 1 л. (в папке).
Том 4	Пояснительная записка: «Материалы по обоснованию проекта межевания территории», на ____ листах	<ol style="list-style-type: none"> 1. Схема формирование земельно-имущественных отношений, М 1:2000, 1 чертёж на 1 л. (в папке).

СОДЕРЖАНИЕ

1. Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории	6
1.1. Параметры застройки территории	9
1.2. Характеристика объектов капитального строительства	14
2. Предложения по развитию системы социального обслуживания	18
3. Предложения по развитию системы транспортного обслуживания	19
4. Предложения по развитию системы инженерно-технического обеспечения	23
5. Мероприятия по обеспечению требований охраны окружающей среды	25
6. Мероприятия по сохранению и развитию природных и озелененных территорий.....	27
7. Сведения об обеспечении территории объектами гражданской обороны и мероприятиями по предупреждению чрезвычайных ситуаций.....	28
8. Положение об очередности планируемого развития территории	29

1. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Рассматриваемая территория расположена в южной части городского округа Южно-Сахалинск. Площадь рассматриваемой территории в границах разработки проекта планировки составляет 207,25 га.

Проектируемая территория ограничена:

- **на севере** – 4-ой Железнодорожной улицей;
- **на юге** – границей города Южно-Сахалинск;
- **на востоке** – трассой **А-391** Федерального значения (Южно-Сахалинск – Корсаков);

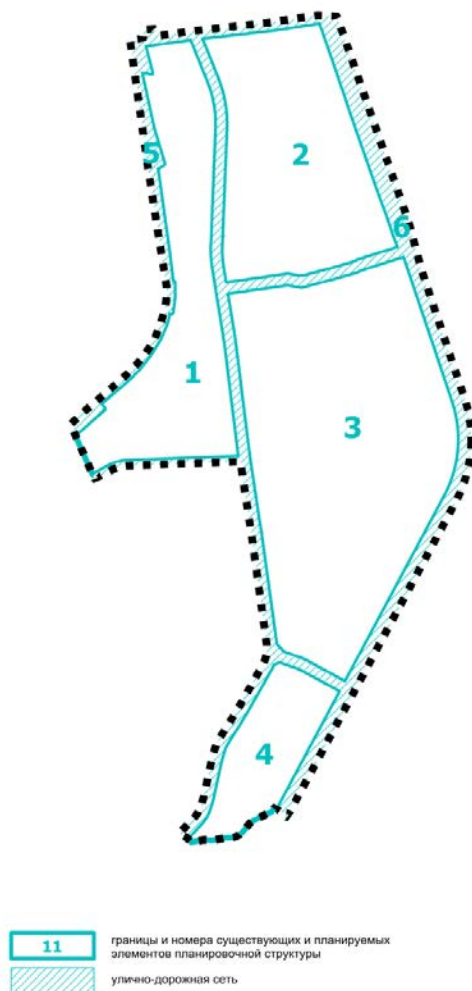
на западе – железнодорожными путями, 2-м Луговым переулком, Шоссейной улицей.

Проектом планировки территории предлагается формирование следующих элементов планировочной структуры:

- Элемент планировочной структуры №1 - квартал, с севера ограничен 4-ой Железнодорожной улицей, с востока - ул. Шоссейной, с юга – 2-м Луговым переулком, с запада отводом железной дороги;
- Элемент планировочной структуры №2 – квартал, с севера ограничен 4-ой Железнодорожной улицей, с востока ул. Дорожной, с юга – 1-м Корсаковским переулком, с запада улицей Шоссейной;
- Элемент планировочной структуры №3 – территории смешанного назначения, с севера ограничен 1-м Корсаковским переулком, с востока ул. Дорожной, с юга – проектируемым проездом Ж №1, с запада улицей Шоссейной;
- Элемент планировочной структуры №4 – озеленённая территория, с севера ограничен проектируемым проездом Ж №1, с востока ул. Дорожной, с юга – границей города Южно-Сахалинск, с запада улицей Шоссейной;
- Элемент планировочной структуры №5 – территория отвода железной дороги, входящая в границы разработки настоящего проекта планировки территории;
- Элемент планировочной структуры №6 – улично-дорожная сеть в границах разработки настоящего проекта планировки территории.

Расположение элементов представлено на схеме 1.

Схема 1. Расположение элементов планировочной структуры



В рамках работы по внесению изменений в проект планировки предусмотрено комплексное развитие как застроенных, так и незастроенных территорий, в том числе уплотнение и структуризация участков жилой застройки, обеспечение объектами культурно-бытового обслуживания местного значения, размещение объектов социальной инфраструктуры и выделение территорий общего пользования (озеленённых территорий общего пользования, природно-рекреационных участков и участков улично-дорожной сети).

На территории проектирования отсутствуют объекты, подлежащие сносу в рамках программы города Южно-Сахалинска о признании аварийного жилого фонда (Постановление от 21 августа 2014г №1540 – па). Сносимый фонд 378 кв.м. был сформирован в результате проведения натурного обследования территории, а также включает в себя объекты, частично или полностью попадающие в зону линий градостроительного регулирования.

Расчётная численность населения после реализации всех мероприятий проекта планировки составит 2,246 тыс.чел.

Более подробно параметры развития территории в отношении каждой зоны представлены в таблице 1.1 (нумерация зон представлена в соответствии со схемой «Чертеж планировки территории»).

1.1. Параметры застройки территории

Таблица № 1.1

Номер зоны на плане	№ элемента планировочной структуры	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования*	Площадь зоны, га	Предельные параметры		
					Плотность, тыс.кв.м/га	Этажность	Процент застройки, %
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	Дошкольное, начальное и среднее общее образование, культурное развитие	3.5.1, 3.6	0,90	2,1	2	16%
2	2	Магазины	4.4	0,08	1,9	1	19%
3	2	Бытовое обслуживание, магазины	3.3, 4.4	0,21	1,0	3	10%
4	2	Гостиничное обслуживание	4.7	0,57	2,8	2	14%
5	2	Бытовое обслуживание, магазины	3.3, 4.4	0,38	1,2	3	12%
6	3	Гостиничное обслуживание	4.7	0,86	0,7	1	7%
7	2	Обслуживание жилой застройки, банковская и страховая деятельность	4.4, 4.5	0,18	2,5	2	12%
8	3	Гостиничное обслуживание	4.7	3,35	2,0	5	8%
9	2	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	0,41	3,4	2	17%
10	2	Спорт	5.1	0,09	-	-	-
11	2	Спорт	5.1	0,05	-	-	-
12	2	Спорт	5.1	0,54	3,1	3	16%
13	3	Отдых (рекреация)	5.0	2,61	-	-	-
14	3	Туристическое обслуживание	5.2.1	7,24	1,8	5	7%
15	2	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,40	1,5	3	11%
16	1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,94	0,9	2	6%
17	2	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	2,83	2,3	2	12%
18	2	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,32	2,1	2	11%
19	2	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	3,09	2,0	2	10%

Номер зоны на плане	№ элемента планировочной структуры	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования*	Площадь зоны, га	Предельные параметры		
					Плотность, тыс.кв.м/га	Этажность	Процент застройки, %
20	1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,31	0,8	2	6%
21	2	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	2,72	1,8	2	10%
22	2	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,65	2,4	2	13%
23	2	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	3,58	1,5	2	8%
24	1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,37	1,0	1	10%
25	2	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,22	2,5	2	14%
26	2	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,82	1,3	2	7%
27	2	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,61	2,5	2	18%
28	2	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,29	1,7	2	9%
29	2	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,33	2,4	2	12%
30	2	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,31	1,6	2	8%
31	1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,54	1,0	2	8%
32	2	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,67	1,0	2	8%
33	2	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,24	2,7	2	13%
34	2	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,76	2,1	2	11%
35	2	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,62	1,1	2	7%
36	2	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,56	1,3	2	6%
37	2	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,58	1,5	2	8%
38	2	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,90	2,1	2	10%
39	1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,37	2,8	2	14%
40	1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,17	1,8	2	9%

Номер зоны на плане	№ элемента планировочной структуры	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования*	Площадь зоны, га	Предельные параметры		
					Плотность, тыс.кв.м/га	Этажность	Процент застройки, %
41	1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,70	1,9	2	12%
42	3	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,81	1,2	2	8%
43	1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,89	1,2	2	7%
44	1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,49	1,9	2	10%
45	1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,20	1,5	2	8%
46	1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,95	1,2	2	7%
47	1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	2,89	1,0	2	6%
48	1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	7,19	1,1	2	7%
49	3	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,26	0,4	1	4%
50	6	Ритуальная деятельность	12.1	0,75	-	-	-
51	3	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,04	2,1	2	11%
52	3	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,03	0,6	1	6%
53	3	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,79	0,7	2	6%
54	2	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	0,45	0,5	1	5%
55	3	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	0,26	1,8	2	9%
56	2	Дошкольное образование	3.5.1	0,70	2,9	3	11%
57	2	Дошкольное образование	3.5.1	0,55	3,6	3	14%
58	2	Начальное образование	3.5.1	1,26	2,1	4	6%
59	1	Склады	6.9	3,60	0,5	1	5%
60	2	Склады	6.9	0,86	1,3	1	13%
61	3	Склады	6.9	1,80	-	1	30%

Номер зоны на плане	№ элемента планировочной структуры	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования*	Площадь зоны, га	Предельные параметры		
					Плотность, тыс.кв.м/га	Этажность	Процент застройки, %
62	3	Склады	6.9	5,08	0,7	1	7%
63	3	Спорт	5.1	0,10	-	-	-
64	3	Специальная деятельность	12.2	22,19	-	-	-
65	3	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	4,29	2,5	4	11%
66	1	Коммунальное обслуживание	3.1	3,50	0,1	1	1%
67	2	Объекты гаражного назначения	2.7.1	0,14	-	-	-
68	1	Коммунальное обслуживание	3.1	0,27	7,3	3	24%
69	1	Коммунальное обслуживание	3.1	0,21	6,3	3	21%
70	3	Коммунальное обслуживание	3.1	0,20	6,4	3	21%
71	5	Железнодорожный транспорт	7.1	4,20	0,0	1	0%
72	2	Озеленённая территория общего пользования	12.0	1,88	-	-	-
73	2	Озеленённая территория общего пользования	12.0	0,11	-	-	-
74	1	Озеленённая территория общего пользования	12.0	2,20	-	-	-
75	1	Озеленённая территория общего пользования	12.0	0,13	-	-	-
76	3	Озеленённая территория общего пользования	12.0	12,97	-	-	-
77	1	Озеленённая территория общего пользования	12.0	3,63	-	-	-
78	1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,20	1,7	2	9%
79	1	Озеленённая территория общего пользования	12.0	0,14	-	-	-
80	1	Озеленённая территория общего пользования	12.0	0,18	-	-	-
81	3	Озеленённая территория общего пользования	12.0	0,53	-	-	-
82	3	Озеленённая территория общего пользования	12.0	1,57	-	-	-

Номер зоны на плане	№ элемента планировочной структуры	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования*	Площадь зоны, га	Предельные параметры		
					Плотность, тыс.кв.м/га	Этажность	Процент застройки, %
83	3	Озеленённая территория общего пользования	12.0	11,41	-	-	-
84	4	Озеленённая территория общего пользования	12.0	14,55	-	-	-
85	1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,09	3,3	2	17%
86	1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,08	-	-	-
87	6	Территория общего пользования	12.0	38,06	-	-	-
88	2	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,65	1,3	2	6%
89	3	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,10	-	-	-
90	3	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,39	-	-	-

*Здесь и далее вид разрешенного использования указан в соответствии с приказом Министерства экономического развития №540 от 1.09.2014 г.

** Параметры целесообразно устанавливать при согласовании проекта инженерного объекта.

1.2. Характеристика объектов капитального строительства

Таблица № 1.2. Жилые объекты

Номер зоны на плане	Номер элемента планировочной структуры	Наименование объекта капитального строительства	Мероприятия (строительство / реконструкция)	Площадь земельн. участка, га	Общая площадь жилищного фонда, тыс.кв.м	Необходимое число машиномест для хранения автомобилей
1	2	3	4	5	6	7
15	2	Жилая индивидуальная застройка	строит.	1,40	0,23	275 – постоянное хранение, 69 – гостевые (в зоне индивидуально й жилой застройки осуществляется непосредственно на жилых участках)*
16	1	Жилая индивидуальная застройка	строит.	1,94	0,23	
17	2	Жилая индивидуальная застройка	строит.	2,83	0,58	
18	2	Жилая индивидуальная застройка	строит.	1,32	0,25	
19	2	Жилая индивидуальная застройка	строит.	3,09	0,81	
20	1	Жилая индивидуальная застройка	строит.	1,31	0,00	
21	2	Жилая индивидуальная застройка	строит.	2,72	1,10	
22	2	Жилая индивидуальная застройка	строит.	0,65	0,29	
23	2	Жилая индивидуальная застройка	строит.	3,58	1,84	
24	1	Жилая индивидуальная застройка	строит.	0,37	0,00	
25	2	Жилая индивидуальная застройка	строит.	1,22	1,30	
26	2	Жилая индивидуальная застройка	строит.	1,82	0,32	
27	2	Жилая индивидуальная застройка	строит.	0,61	0,34	
28	2	Жилая индивидуальная застройка	строит.	0,29	0,14	
29	2	Жилая индивидуальная застройка	строит.	0,33	0,00	
30	2	Жилая индивидуальная застройка	строит.	0,31	0,14	
31	1	Жилая индивидуальная застройка	строит.	1,54	0,14	
32	2	Жилая индивидуальная застройка	строит.	0,67	0,00	
33	2	Жилая индивидуальная застройка	строит.	0,24	0,14	
34	2	Жилая индивидуальная застройка	строит.	1,76	1,15	
35	2	Жилая индивидуальная застройка	строит.	0,62	0,14	
36	2	Жилая индивидуальная застройка	строит.	0,56	0,00	
37	2	Жилая индивидуальная застройка	строит.	0,58	0,00	
38	2	Жилая индивидуальная застройка	строит.	1,90	0,72	

Номер зоны на плане	Номер элемента планировочной структуры	Наименование объекта капитального строительства	Мероприятия (строительство / реконструкция)	Площадь земельн. участка, га	Общая площадь жилищного фонда, тыс.кв.м	Необходимое число машиномест для хранения автомобилей
1	2	3	4	5	6	7
39	1	Жилая индивидуальная застройка	строит.	0,37	0,00	
40	1	Жилая индивидуальная застройка	строит.	0,17	0,00	
41	1	Жилая индивидуальная застройка	строит.	0,70	0,14	
42	3	Жилая индивидуальная застройка	строит.	0,81	0,00	
43	1	Жилая индивидуальная застройка	строит.	0,89	0,13	
44	1	Жилая индивидуальная застройка	строит.	0,49	0,29	
45	1	Жилая индивидуальная застройка	строит.	0,20	0,15	
46	1	Жилая индивидуальная застройка	строит.	1,95	0,58	
47	1	Жилая индивидуальная застройка	строит.	2,89	0,18	
48	1	Жилая индивидуальная застройка	строит.	7,19	1,50	
49	3	Жилая индивидуальная застройка	строит.	0,26	0,00	
51	3	Жилая индивидуальная застройка	строит.	1,04	0,44	
52	3	Жилая индивидуальная застройка	строит.	1,03	0,00	
53	3	Жилая индивидуальная застройка	строит.	0,79	0,00	
78	1	Жилая индивидуальная застройка	строит.	0,20	0,00	
85	1	Жилая индивидуальная застройка	строит.	0,09	0,14	
86	1	Жилая индивидуальная застройка	строит.	0,08	0,00	
88	2	Жилая индивидуальная застройка	строит.	0,65	0,14	
89	3	Жилая индивидуальная застройка	строит.	0,10	0,00	
90	3	Жилая индивидуальная застройка	строит.	0,39	0,00	
53	3	Жилая индивидуальная застройка	строит.	0,79	0,00	
78	1	Жилая индивидуальная застройка	строит.	0,20	0,00	
85	1	Жилая индивидуальная застройка	строит.	0,09	0,14	
86	1	Жилая индивидуальная застройка	строит.	0,08	0,00	
88	2	Жилая индивидуальная застройка	строит.	0,65	0,14	
89	3	Жилая индивидуальная застройка	строит.	0,10	0,00	

Номер зоны на плане	Номер элемента планировочной структуры	Наименование объекта капитального строительства	Мероприятия (строительство / реконструкция)	Площадь земельн. участка, га	Общая площадь жилищного фонда, тыс.кв.м	Необходимое число машиномест для хранения автомобилей
1	2	3	4	5	6	7
90	3	Жилая индивидуальная застройка	строит.	0,39	0,00	

* В соответствии с п. 11.4.19. РНГП Сахалинской области «На территории с застройкой жилыми домами с придомовыми (приквартирными) участками (одно-, двухквартирными и многоквартирными блокированными) стоянки автомобилей следует размещать в пределах отведенного участка» и п. 11.4.20. «Для временного хранения легковых автомобилей посетителей территории малоэтажной жилой застройки следует предусматривать гостевые автостоянки из расчета: <...>- при застройке индивидуальными жилыми домами - не менее 1 машино-места на 1 дом с размещением в пределах придомовых участков» места хранения автомобилей в районах индивидуальной жилой застройки проектом планировки не предусматриваются.

Таблица 1.3. Нежилые объекты

Номер зоны на плане	Номер элемента планировочной структуры	Наименование объекта капитального строительства	Мощность / Ёмкость	Значение объекта	Мероприятия (строительство / реконструкция)	Площадь земельн. участка, га	Необходимое число машиномест на участке для временного хранения автомобилей
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	Библиотека, детская школа искусств	200 кв.м, 90 мест	местный	строит.	0,90	20
5	2	Дом быта, магазин	300 кв.м торг. площади, 100 кв.м торговой площади	местный	строит.	0,38	20
7	2	Магазин, банк	240 кв.м торг. площади, 105 кв.м торговой площади	местный	строит.	0,18	27
8	3	Гостиничный комплекс	250 пос.	местный	строит.	3,35	50
9	2	Поликлиника, аптека	50 пос./смену	местный	строит.	0,41	10
10	2	Спортивная площадка	-	местный	строит.	0,10	0
11	2	Спортивная площадка	-	местный	строит.	0,05	0
12	2	Спортивный клуб	1600 кв.м	местный	строит.	0,54	10
13	3	Парк	-	местный	строит.	2,61	По заданию на проектирование*
14	3	Культурно-оздоровительный комплекс	450 пос.	местный	строит.	7,24	69

Номер зоны на плане	Номер элемента планировочной структуры	Наименование объекта капитального строительства	Мощность / Ёмкость	Значение объекта	Мероприятия (строительство/реконструкция)	Площадь земельн. участка, га	Необходимое число машиномест на участке для временного хранения автомобилей
1	2	3	4	5	6	7	8
56	2	Детское дошкольное учреждение	120 мест	местный	строит.	0,70	По заданию на проектирование*
57	2	Детское дошкольное учреждение	120 мест	местный	строит.	0,55	По заданию на проектирование*
58	2	Блок начальных классов	200 мест	местный	строит.	1,26	По заданию на проектирование*
63	3	Спортивная площадка	-	местный	строит.	0,10	0
65	3	Пожарное депо, станция МЧС	По заданию на проектирование	местный	строит.	4,29	46
66	1	Водозаборный узел	По заданию на проектирование	местный	строит.	3,50	По заданию на проектирование*
67	2	Парковка	55 м/м	местный	строит.	0,14	55
68	1	Очистные сооружения	По заданию на проектирование	местный	строит.	0,27	5
69	1	Очистные сооружения	По заданию на проектирование	местный	строит.	0,21	4
70	3	Очистные сооружения	По заданию на проектирование	местный	строит.	0,20	4

* в соответствии с п.10.7.27. и табл. 83 РНГП Сахалинской области

2. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ СИСТЕМЫ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Проектом планировки территории предполагается размещение следующих объектов социальной инфраструктуры:

- дошкольное образовательное учреждение на 120 мест (2шт);
- блок начальных классов на 200 мест;
- детская школа искусств на 90 мест, библиотека на 200 мест;
- объекты здравоохранения (поликлиника, аптека) на 50 пос./смену;
- спортивный клуб (1 объект);
- спортивные площадки (3 объекта);
- культурно-оздоровительный комплекс площадью 7,24 га;
- объекты торговли, гостиничного обслуживания, бытового и коммунального обслуживания.

Показатели объектов социальной инфраструктуры представлены в таблице № 1.3.

3. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Таблица № 3

№ п/п	Наименование участка УДС	Категория	Строительство/ Реконструкция, км	Тип покрытия	Ширина в красных линиях, м	Ширина проезжей части, м
1	2	3	4	5	6	7
А-391 Южно-Сахалинск - Корсаков	автомобильная дорога федерального значения	Реконструкция 3,0, в т.ч. мост через реку Христофоровка 0,045	Асфальт	40,- 62,2	10,5-19,5	3,0
Шоссейная улица	Магистральная улица районного значения пешеходно-транспортная	Реконструкция 2,9, в т.ч. мост через реку Христофоровка 0,025	Асфальт	30	8	3,0
1-ый Корсаковский пер.	Магистральная улица районного значения пешеходно-транспортная	Реконструкция 0,655	Асфальт	30	8	3,0
4-я Железнодорожная ул.	Магистральная улица районного значения пешеходно-транспортная	Реконструкция 0,625	Асфальт	25	8	3,0
пр. пр. Ж №1	Магистральная улица районного значения пешеходно-транспортная	Реконструкция 0,24	Асфальт	30	8	3,0
Оленья Горка ул.	Улица в жилой застройке	Реконструкция 0,7	Асфальт	15	7	2,5
2-ой Луговой пер.	Улица в жилой застройке	Реконструкция 0,53	Асфальт	15	7	2,5

№ п/п	Наименование участка УДС	Категория	Строительство/ Реконструкция, км	Тип покрытия	Ширина в красных линиях, м	Ширина проезжей части, м
1	2	3	4	5	6	7
пр. пр. Ж №2	Основной проезд	Реконструкция 0,405	Асфальт	11,5	7	1,5
пр. пр. Ж №3	Второстепенный проезд	Реконструкция 0,18	Асфальт	9,0	5,5	1,5- 2,0
3-я Зеленая ул.	Основной проезд	Реконструкция 0,71	Асфальт	11,5	7	1,5
пр. пр. Ж №4	Основной проезд	Реконструкция 0,175	Асфальт	11,5	7	1,5
пр. пр. Ж №5	Второстепенный проезд	Реконструкция 0,103	Асфальт	8,5	5,5	1,5
пр. пр. Ж №6	Основной проезд	Реконструкция 0,16	Асфальт	10,0	6	1,5
пр. пр. Ж №7	Основной проезд	Реконструкция 0,33	Асфальт	11,5	7	1,5
пр. пр. Ж №8 на участке от Шоссейная ул. до пр. пр. Ж №7	Основной проезд	Реконструкция 0,08	Асфальт	11,5	7	1,5

№ п/п	Наименование участка УДС	Категория	Строительство/ Реконструкция, км	Тип покрытия	Ширина в красных линиях, м	Ширина проезжей части, м
1	2	3	4	5	6	7
пр. пр. Ж №8 на участке от пр. пр. Ж №7 до Цветочный пер.	Основной проезд	Строительство 0,197	Асфальт	11,5	7	1,5
Охотский пер.	Основной проезд	Реконструкция 0,185	Асфальт	11,5	7	1,5
ул. имени К.Ф. Сергеева на участке от 4-я Железнодорожная ул. до пр.пр. №8	Основной проезд	Реконструкция 0,535	Асфальт	11,5	7	1,5
ул. имени К.Ф. Сергеева на участке от пр.пр. №8 до 1-ого Корсаковского пер.	Основной проезд	Строительство 0,357	Асфальт	11,5	7	1,5
Островная ул.	Основной проезд	Реконструкция 0,86	Асфальт	11,5	7	1,5
Цветочный пер.	Основной проезд	Реконструкция 0,603	Асфальт	11,5	7	1,5
пр. пр. Ж №9	Второстепенный проезд	Реконструкция 0,09	Асфальт	9,0	5,5	1,5-2,0
пр. пр. Ж №10	Основной проезд	Реконструкция 0,136	Асфальт	11,5	7	1,5

№ п/п	Наименование участка УДС	Категория	Строительство/ Реконструкция, км	Тип покрытия	Ширина в красных линиях, м	Ширина проезжей части, м
1	2	3	4	5	6	7
Отрадный пер.	Основной проезд	Реконструкция 0,58	Асфальт	11,5	7	1,5
Таежный пер. на участке от ул. имени К.Ф. Сергеева До Островной ул.	Основной проезд	Реконструкция 0,193	Асфальт	11,5	7	1,5
Таежный пер. на участке от Островной ул. до проектируемой разворотной площадки	Основной проезд	Строительство 0,117	Асфальт	11,5	7	1,5
ул. Горького (в границах разработки ППТ)	Магистральная улица общегородского значения	Строительство 0,018	Асфальт	45	21	3,0

4. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ СИСТЕМЫ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

Таблица № 4

№ п/п	Наименование мероприятия	Ед.изм.	Показатели	№ участка на плане	Этапы реализации
1.1.	Строительство/реконструкция инженерных коммуникаций				
1.1.1.	строительство водопроводных сетей из полиэтиленовых труб Д=150-200 мм	км	7,5	Вдоль УДС	По мере освоения участков
1.1.2	Строительство местных канализационных напорно-самотечных трубопроводов Д=160-300мм	км	13,0	Вдоль УДС	По мере освоения участков
1.1.3	Строительство магистральных напорно-самотечных канализационных трубопроводов Д=400-500мм	км	1,0	за границей территории планирования	2027
1.1.4	строительство сетей дождевой канализации Д=500-1200мм	км	14	Вдоль УДС	По мере освоения участков
1.1.5	строительство тепловых сетей диаметром 2хДу80мм	км	0,8	Вдоль УДС	По мере освоения участков
1.1.6	Строительство газопроводов среднего Р=0,3МПа Ду60-200мм	км	10,6	Вдоль УДС	По мере освоения участков
1.1.7	Строительство РКЛ-10 кВ	км	3,0	Вдоль УДС	По мере освоения участков
1.1.8	-переустройство ВЛ-10 кВ в воздушном исполнении	км	0,6	Вдоль УДС	По мере освоения участков
1.1.9	Строительство телефонной канализации с прокладкой ВОК от ближайших колодцев до ОРШ	км	3,3	Вдоль УДС	По мере освоения участков
1.1.10	Перекладка кабелей связи	км	0,3	Вдоль УДС	По мере освоения участков
1.2.	Строительство/реконструкция инженерных сооружений				
1.2.1	Строительство водозабора «Хомутово»	тыс.м3/с утки.	20,0	66	2027
1.2.2	Строительство ОСК «Южные»	тыс.м3/с утки	90,0	За границей территории	2027
	Строительство местных	объект	2	68, 70	1 эт

№ п/п	Наименование мероприятия	Ед.изм.	Показатели	№ участка на плане	Этапы реализации
	КНС		3	69, без участка	2 эт
1.2.3	Строительство очистных сооружений поверхностного стока	объект	1	68	1 эт
			3	69, 70, без участка	2 эт
1.2.4	Строительство автономного источника тепла (АИТ)	объект	3	51,65, 8	1 эт
			1	14	2 эт
1.2.5	Строительство ГРП «Христофоровка»	объект	1	За границей территории	1 эт
1.2.6	Строительство ТП на напряжение 10/0,4 кВ	Шт	4	68,12,26	1 эт
			2	69, без участка	2 эт
1.2.7	Реконструкция ТП		1	70	1 эт
Примечание: мероприятия по Южно-Сахалинскому пожарному отряду в объем работ не включены.					

5. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ТРЕБОВАНИЙ ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Предварительная оценка планируемых воздействий на окружающую среду позволила сделать вывод о допустимости дополнительных техногенных нагрузок на данную территорию при условии соблюдения нормативных требований, ограничений и разработки природоохранных мероприятий.

При реализации проектных решений природоохранные мероприятия должны быть направлены на обеспечение устойчивости геологической среды и сооружений и нормативных санитарно-экологических условий на нормируемых территориях.

Геологическая среда:

- антисейсмическая защита зданий и сооружений;
- крепление бортов строительных котлованов;
- водопонижение при строительстве ниже уровня грунтовых вод;
- применение специальных методов фундирования сооружений, возводимых в пределах поймы реки Христофоровка на участке №№ 44, 85;
- защита территории вдоль реки Христофоровка от наводнений;
- строительство берегоукрепительных сооружений вдоль реки Христофоровка;
- противовибрационные мероприятия для проектируемых объектов, размещаемых вдоль железной дороги (при необходимости).

Зеленые насаждения:

- компенсация вырубаемой растительности;
- формирование новых озелененных участков общего, ограниченного пользования и специального назначения.

Водные объекты:

- оборудование проектируемой застройки централизованной системой водоснабжения и водоотведения;
- сбор, отвод и очистка поверхностного стока с соответствующим благоустройством и озеленением территории;
- водоохранное и ландшафтно-рекреационное благоустройство водных объектов и прибрежных территорий.

Акустический режим:

- применение ограждающих конструкций с повышенным уровнем звукоизоляции от 13 до 29 дБА: 12 жилых домов индивидуального жилищного строительства (номера функциональной зоны на плане №№ 44, 46, 48, 85), детской школы искусств (№ 2), поликлиники (№ 1), гостиничного комплекса (№ 9);
- применение конструктивных элементов и элементов благоустройства, обеспечивающих снижение уровней шума на территориях от 10 до 20 дБА: поликлиники (№ 1), детских дошкольных учреждений (№№ 3, 4), общеобразовательной школы (№ 12), культурно-оздоровительного комплекса (№ 11), на площадках отдыха групп жилых домов (номера функциональной зоны на плане №№ 10, 16, 17, 19, 21-23, 25-28, 30, 33-35, 38, 41, 44, 48, 88 - всего 69 проектируемых жилых домов).
- применение шумозащитного экрана высотой 4 м, длиной 140 м, обеспечивающего снижение уровней шума на территории культурно-оздоровительного комплекса (№ 11).

Санитарно-защитные зоны:

- подтверждение соблюдения гигиенических нормативов на границе территории с нормируемыми показателями качества среды обитания натурными исследованиями атмосферного воздуха и измерений уровней физического воздействия на атмосферный воздух следующих сохраняемых объектов: ОАО «Втормед» (№ 2), ООО «Комодите Трейд Транс» (№ 3), производственной базы (№ 62), военного склада ГСМ (№ 5), - производственного комплекса Резницкий К.Е. (№ 6);
- разработка и согласование в установленном порядке обоснования размера санитарно-защитной зоны для существующего Христофоровского кладбища и для проектируемого очистного сооружения (№ 69).

Санитарная очистка:

- установка необходимого количества мусоросборников для бытовых отходов на специально оборудованных площадках;
- внедрение раздельного сбора отходов по видам и классам опасности;
- максимальная передача отходов на вторичную переработку и промышленное обезвреживание.

6. МЕРОПРИЯТИЯ ПО СОХРАНЕНИЮ И РАЗВИТИЮ ПРИРОДНЫХ И ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

В рамках разработки проектных предложений выделены новые объекты, в количестве 9 штук, общей площадью в границах проектирования 51,91 га.

Таблица № 6.1

Образуемые территории общего пользования

Озелененные территории общего пользования			
<i>№</i>	<i>Индекс</i>	<i>Наименование</i>	<i>Площадь, га</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1	12.0	Бульвар по проспекту Мира	1,88
2	12.0	Озелененная территория по Шоссейной ул.	0,11
3	12.0	Прогулочная зона в долине реки Христофоровка	2,61
4	5.0	Сквер по ул. Оленья Горка	0,53
5	12.0	Озелененная территория общего пользования вдоль железнодорожного полотна	2,20
6	12.0	Сквер по 2-му Луговому пер. (2 участка)	0,32
7	12.0	Долина реки Христофоровка (2 участка)	16,60
8	12.0	Лесной массив с долиной реки Сучанка (3 участка)	27,53
9	12.0	Озелененная территория на пересечении Шоссейной ул. и 1-ого Корсаковского пер.	0,13
ИТОГО			51,91

Таблица № 6.2

Мероприятия по благоустройству и озеленению

№ п/п	Наименование мероприятия	Единицы измерения	Проектные предложения
1	Новое озеленение (№№1-6, 9)	га	7,78
2	Реабилитация (№7)	га	16,60
3	Сохранение и поддержание естественных лесных сообществ (№8)	га	27,53

7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ И МЕРОПРИЯТИЯМИ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны

1. Для защиты населения рассматриваемой территории необходимо предусмотреть строительство в новой застройке укрытий ГО общей вместимостью 1853 мест в проектируемом здании:

- участок 58, (блок начальных классов) вместимость укрытия 1853 места.

2. Для оповещения рассматриваемой территории о надвигающейся угрозе мирного времени, или в особый период на кровле проектируемого здания участок № 58 (блок начальных классов) необходимо установить одну электросирену звукового оповещения.

Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций

Опасная ситуация для населения может сложиться при авариях на транспортных магистралях во время транспортировки АХОВ железнодорожным транспортом.

Данных о наличии на рассматриваемой и ближайшей сопредельной территории радиационно-опасные (РОО), биологически опасные объекты (БОО) нет.

Таблица №7

№ п/п	Наименование мероприятия	Единицы измерения	Показатель	Стоимость, млн.руб.	№ участка на плане, адресный ориентир
1	2	3	4	5	6
1.1	Защитные сооружения ГО (укрытие):	места	1853		58
1.2	Установка электросирены оповещения	Штуки	1	0,6	58

8. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Мероприятия по проекта планировки включают 2 этапа.

Первый этап предусматривает выполнение следующих мероприятий:

- строительство и реконструкцию улично-дорожной сети;
- строительство и реконструкцию местных инженерных сетей;
- организацию территорий общего пользования под озеленение;
- размещение объектов капитального строительства в зонах №№ 5, 7, 8, 67 за счет инвестора;
- размещение объектов капитального строительства в зонах №№ 1, 9, 10, 12, 56, 57, 58, 63, 65, 66, 68 за счет муниципалитета.

Второй этап работ предусматривает размещение объектов капитального строительства за счет инвестора в зоне № 14, за счет муниципалитета в зонах №№ 11, 13, 69, 70.

Более подробно параметры каждого объекта представлены в таблице 1.2, 1.3 (нумерация зон представлена в соответствии со схемой «Чертеж планировки территории»).

Вне зависимости от очередности при реализации проектных решений необходимо одновременное выполнение всех предусмотренных мероприятий по обеспечению требований охраны окружающей среды, требований в части защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, требований гражданской обороны и требований по обеспечению пожарной безопасности.

Нормоконтролёр:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'K' followed by a vertical stroke.

А.В. Кондратьев